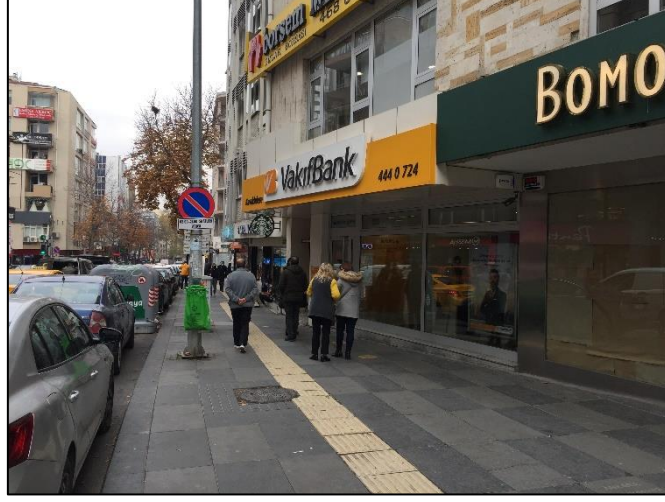


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KÜÇÜKESAT MAHALLESİ,
2537 ADA 6 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU
1 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2020

2020_GalataProje_114



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	9
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	11
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	13
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	13
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	14
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	14
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	16
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	19
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	21
5.4	BÖLGE VERİLERİ	23
5.4.1	Ankara İli	23
5.4.2	Çankaya İlçesi	24
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	25
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	25
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	28
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	28
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	30
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	30
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	30
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	30
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	31
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	31
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	31
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
7.3.2	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	35
7.4	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	38
7.5	MALİYET YAKLAŞIMI	38
7.6	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38

7.7	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	38
7.8	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	39
8	<u>GAYRİMENKULLE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	40
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	40
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	41
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	42
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	42
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	42
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	43
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	43
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	47

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Tarihi	:	17.12.2020	
Rapor Bitiş Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_114	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Satış Değeri	:	15.180.000,-TL (Onbeşmilyonyüzseksenbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Satış Değeri	:	17.912.400,-TL (Onyedimilyondokuzyüzonikibindörttyüz-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel numaralı "2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazda yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının 17.12.2020 tarihi itibarıyla tespittir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel numaralı "2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazda yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değeri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	17.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.7766 TL esas alınmıştır.
€/TL	17.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.5130 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

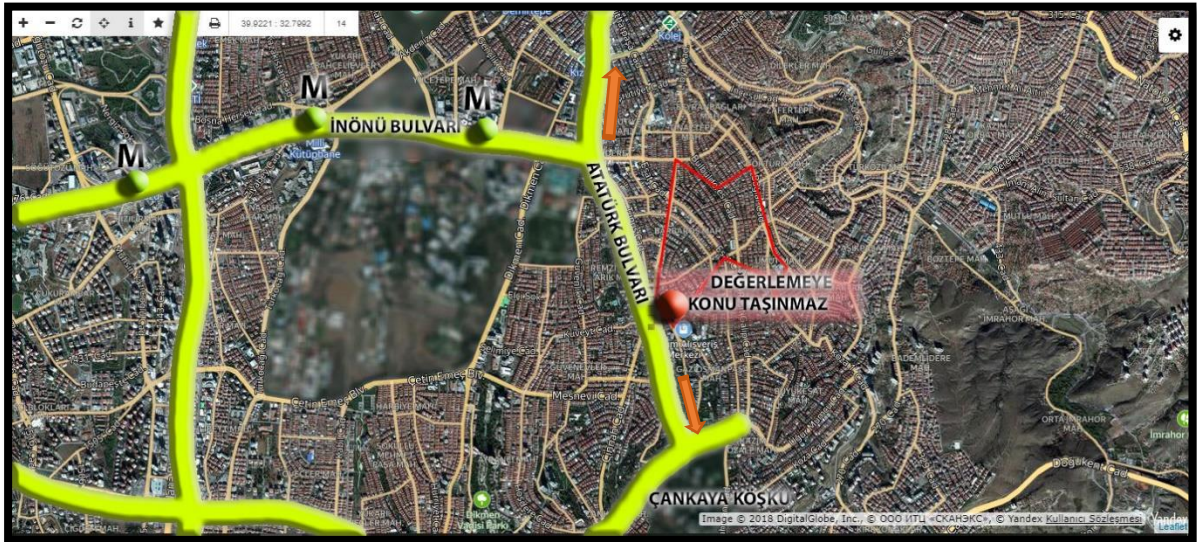
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, No:121 B, Çankaya/ANKARA

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Ankara'nın en işlek ve çekim merkezinde yer almaktadır. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi'nde alışveriş mekanları ve kafeterya alanları ve lüks mekanlarıyla da dikkat çekmektedir. Bu cadde üzerinde genellikle 5-6 katlı konutların zemin katları dükkan olarak gelişmiş durumdadır. Ayrıca şehrin merkez noktaları olan Kızılay, Bahçelievler, Dikmen ve Yıldız ilçelerine yakın mesafede konumdadır.

Taşınmazın kuzeyinde D200 otoyolu yer almaktadır. Atatürk kavşağına yaklaşık 1,25 km mesafede bulunmakta olup, erişebilirliği yüksek seviyededir. Çankaya Köşk'üne ulaşım sağlayan Atatürk Bulvarına yürüme mesafe olup buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

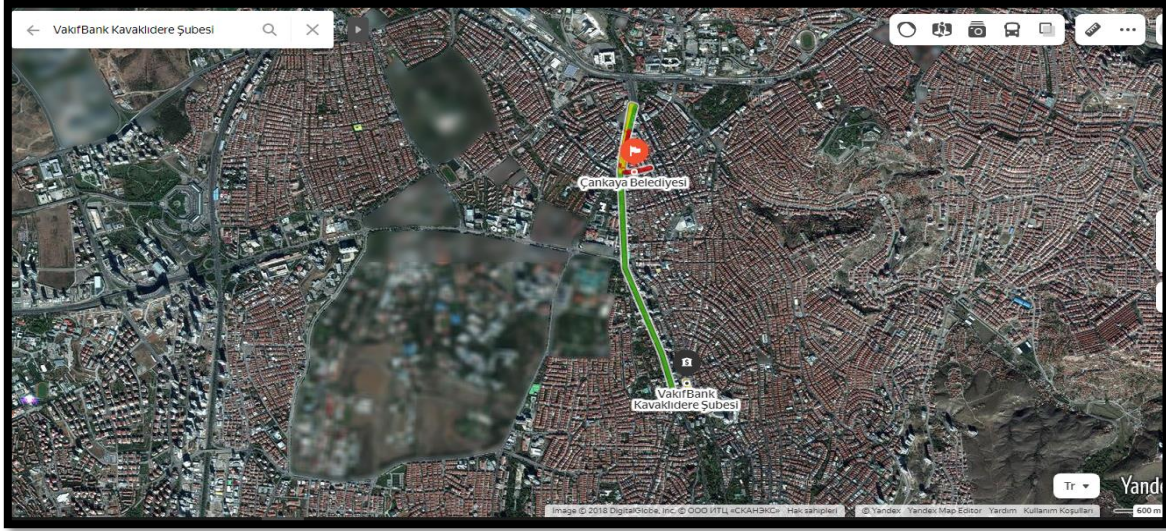
Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Kamu kuruluşlarının, elçiliklerin ve hizmet amaçlı ofis binalarının yoğun olduğu bir bölgedir. Kavaklıdere semtine bağlı olan ve en çok tercih edilen Tunalı Hilmi Caddesi, ticaretle ilgilenen orta ve üst düzey gelir grubunun alışveriş alanları olarak tercih ettiği bir konumdur. Ayrıca cadde üzerinde ulusal ve uluslararası tekstil markalarına ait mağazaları da yer almaktadır. Buna bağlı olarak, cadde semt merkezinde yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu bir konumdadır.



Taşınmaza ulaşım için, Dumlupınar üzerinden sağdan Atatürk Bulvarı yönünde devam edilir. Bu caddeden sola dönülerek Kuğu Parkı'nın, arkasına geçilerek Tunalı Hilmi Caddesi üzerine sapıldığında sağ tarafta değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılmaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Kızılay Meydanı	~ 2,5 km.
Mevlana Bulvarı	~ 5,1 km.
Dumlupınar Bulvarı	~ 22 km.
Ankara Esenboğa Havaalanı	~ 30 km.



Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölge, yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte zemin kat dükkan üst katları konut veya bölge ihtiyaçlarını karşılayan ofis nitelikli üniteler yer almaktadır. Ayrıca Gayrimenkulün yakın çevresinde; Çankaya Belediyesi, Kuğulu Park, Büyükelçilik kuruluşları, Karum Alışveriş Merkezi, Ankara Hilton Otel, Divan Otel, Tubitak, TBMM, Grand Ankara Convention, Milli Egemenlik Parkı, Çankaya Köşkü gibi önemli ve roper oluşturacak kamu kurum ve kuruluş binaları yer almaktadır.



4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi/Köyü	: Küçükesat
Pafta No	: -
Ada No	: 2537
Parsel No	: 6
Yüzölçümü	: 651 m ²
Niteliği	: 2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, değerlendirme konusu bağımsız bölümün detayı aşağıda verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM							
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Cilt/Sahife No	Edinme Tarihi	Yevmiye No
1	Zemin	39/128	Depolu Dükkan	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	93/9271	30.12.2004	6262

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden gerek tarafımızca gerek müşterimiz tarafından yapılan sözlü, yazılı, yüz yüze görüşmeler ve web tapu müracaatı gibi tüm girişimler sonuçsuz kalmış ve tapu dairesinden temin edilememiştir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden 29.12.2020 tarihinde, saat 13:14'te alınan takyidat belgesine ait detaylar aşağıda yer almaktadır. Takyidat belgesi ve tapu müdürlüğü ret cevabı rapor ekinde sunulmuştur.

2537 Ada 6 Parsel 1 Numaralı Bağımsız Birim:

Beyanlar;

- ✓ Yönetim Planı bulunmaktadır.

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri


Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi'nde 2537 ada 6 parseldeki taşınmaza ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne 17.12.2020 tarih ve E.81321 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.


Cevaben yazılan 30.12.2020 tarih, 53849070-115.01.07-E. Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ Barbaros Mahallesi, 6600/B nolu parsellasyon planı kapsamında bulunan 768 m² tapu alanlı, imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 117 m² yola gidene olup, uhdesinde 651 m² kaldığı, kamuya terk işleminin yapıldığına dair Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir evraka rastlanılmadığı¹, güncel imar planında parselin "7 Katlı Ticaret Yolu Alanı"nda kaldığı, son üç yıl içerisinde

¹ Konu taşınmazın güncel takyidat bilgilerinde yüzölçümü 651,-m² olarak görülmekte olup, yol alanı terkinin yapıldığı görülmüştür.

- parselde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, yapılaşma ile ilgili diğer hususların paftasında ve imar durumu belgesinde tanımlı olduğu hususları tespit edilmiştir.
- ✓ Konu taşınmaz; ayırık nizam, 7 kat (21,50 m), komşu parsellerdeki yapılara yaklaşma sınırı: 3,00 m, inşaat cephesi: 14.00 m, derinliği: 22.00 m olarak planlanmıştır.





Cankaya
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIğI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-115.01.07-E.
Konu : Barbaros Mah. 2537 ada 6 parsel (imar durumu bilgisi)

Sayın Mehmet Aziz HÜRATA
Galata Taşınmaz Değerleme Dan. Hiz. A.Ş.
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:07 D:11-12
Kadıköy/ANKARA

İliği : Müdürlüğümüz evrakına 17/12/2020 tarih ve E.81321 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İliğide kayıtlı dilekçeniz incelenmiş olup; Barbaros Mahallesi, 6600/B nolu parselasyon planı kapsamında bulunan 768 m² tapu alanlı, imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 117 m² yola gidene olup, uhdesinde 651 m² kaldığı , kamuya terk işleminin yapıldığına dair Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir evraka rastlanılmadığı, güncel imar planında parselin 7 Katlı Ticaret Yolu alanında kaldığı, son üç yıl içerisinde parselde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, yapılaşma ile ilgili diğer hususların paftasında ve imar durumu belgesinde tanımlı olduğu hususları tespit edilmiştir.

Parcele ait imar durumunu gösterir pafta sureti, imar durumu belgesi ve dağıtım cerveli yazımız ekinde gönderilmekte olduğu hususları;
Bilgilerinize sunar.

E-İmza
Hasan DOğAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu

Ek:
1- 2537-6 plan örn-dağıtım (2 sayfa)
2- 2537-6 imar durumu (1 sayfa)

30/12/2020 Harita Teknikeri
30/12/2020 Harita Büro Sorumlusu

Fatma İRFAN
Şerif Hakan SELVİ

Evrakı Değerlendirmek İcin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/im-vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEHV5HRPT>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr

İliği için : Fatma İrfan
Orman Harita Teknikeri
İletirisi: Harita Bürosu

-İmar Durum Yazısı-

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
Evrak No : 4445 Plan No : 6600/3				Pafta No : Çap No : 15741.	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU	TOPLAM
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No	Miktarı M	Alan M
2537	6				-651-
				İmar onay tarihi : Parsel onay tarihi :	
DÜŞÜNCELER					
Parsel için tamamı 768 m ² 'lik 117 m ² 'lik yola tahsis edilecektir. Bununla birlikte imar durumu işlemleri için kadastro					
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi : KROKİDE			İnşaat tarzı : AYRIK		
İnşaat Cephesi (En çok) : 14.00 m.			Kat adedi (Bodrum hariç) : 7 KAT		
Derinliği : 22.00 m.			Saçak seviyesi : 21.50 m.		
Parsel ölçüleri		Tarihli		4445/8.03/2002	
Aplikasyon zaptından alınmıştır.		TİCARET YOLU		APLİKASYONSUZDUR.	
...../2002.				BÖLÜME YAKLAŞIKTA 417.5 ÖZKUL.	
				Çap : 8/03/2002 Karşılığın yatırıldığı 8/03/2002 İmar Durumu	
ÇİZEN 8.1.03/2002 İmar Durumu		İMAR MÜDÜRÜ MİMAR İmar Durumu			
<p>A-İmar yetkinliği 79 İmar durumunu gösteren çap mülkiyet için başvuru tarihinden önceki en fazla bir (1) sene içinde taahhüt edilmiş olacaktır.</p> <p>B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez.</p> <p>C-Projeler İmar Taleminatnamesine uygun olarak taahhüt edilmiştir.</p>					

-İmar Durum Krokisi-

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi'nde 2537 ada 6 parseldeki taşınmaza ait Çankaya Belediyesi İmar Arşiv biriminde 16.12.2020 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ilişkin belgeler aşağıda belirtilmiş olup belgeler raporun Ek 'lerinde yer almaktadır.

Mimari Proje:

- ✓ 22.11.1960 onay tarihli Mimari Proje,
- ✓ 30.01.1969 onay tarihli Mimari Proje,
- ✓ 10.10.1995 onay tarihli Tadilat Mimari Proje mevcuttur.

Yapı Ruhsatı:

- ✓ 13.08.1968 tarih ve A/598 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- ✓ 01.10.1969 tarih ve B/501 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- ✓ 09.12.1969 tarih ve B/567 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- ✓ 02.11.1995 tarih ve bila sayılı tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- ✓ 08.12.1969 tarih ve 69/49 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ 02.02.1970 tarih ve 70/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Yapı Kayıt Belgesi:

Rapora konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında;

- ✓ **29.06.2019** tarih 77URUFNP belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 901,00 m²
- ✓ **30.06.2019** tarih KDCHN121 belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 997,00 m²
- ✓ **19.12.2019** tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı **1.062,00 m²**

olarak güncellenmiştir.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Çankaya Belediyesi İmar Arşiv dosyasında yer alan dosya içerisinde taşınmaza ait herhangi bir yapı tatil tutanağı, mahkeme kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

4.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan 2537 ada, 6 parselde yer alan **1 numaralı bağımsız bölüm**, tam mülkiyet ile Vakıf GYO adına kayıtlıdır. İlgili taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parselde yer alan **1 numaralı "Depolu Dükkan"** nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın imar durumunda bulunan yapılaşma şartlarında ve imar fonksiyonunda herhangi bir

değişiklik olmadığı görülmüştür. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Ancak değerlemeye konu taşınmaz için yapılan araştırmada 1 numaralı bağımsız bölüm için aşağıdaki yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

- ✓ **29.06.2019** tarih 77URUFNP belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 901,00 m²
- ✓ **30.06.2019** tarih KDCHN121 belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 997,00 m²
- ✓ **19.12.2019** tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı **1.062,00 m²**

olarak güncellenmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarihli Yapı Denetim Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

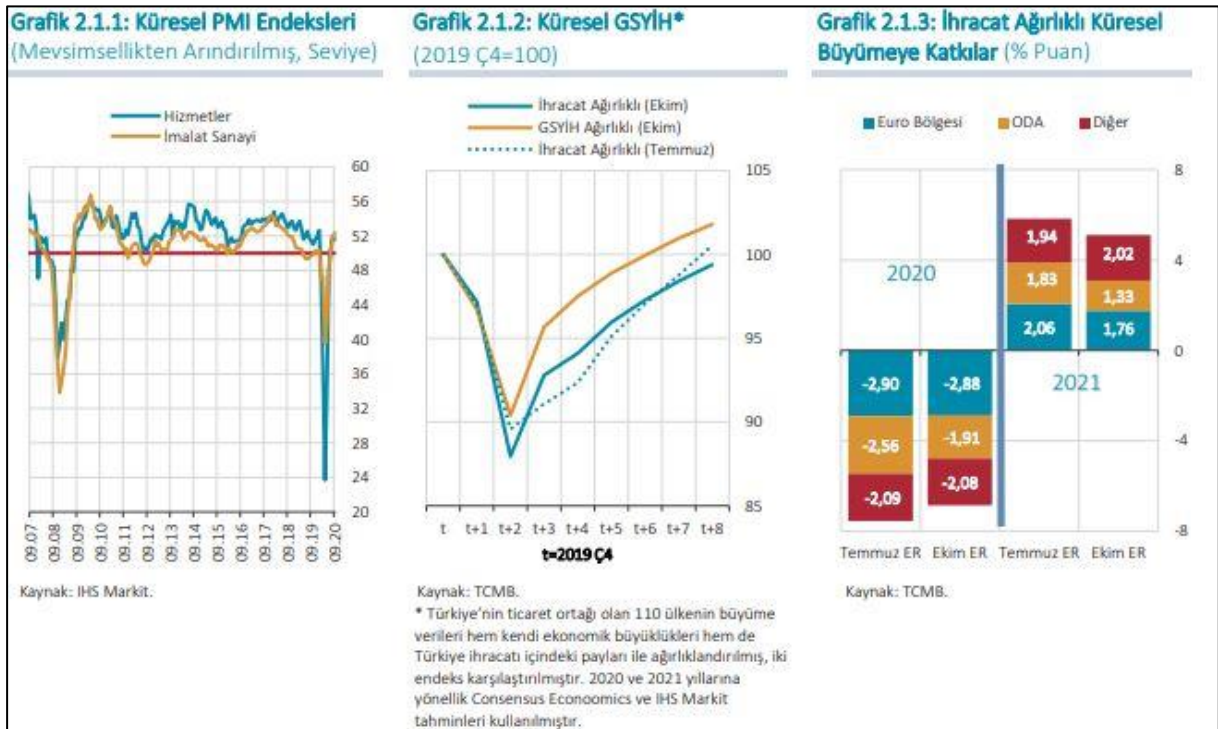
Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

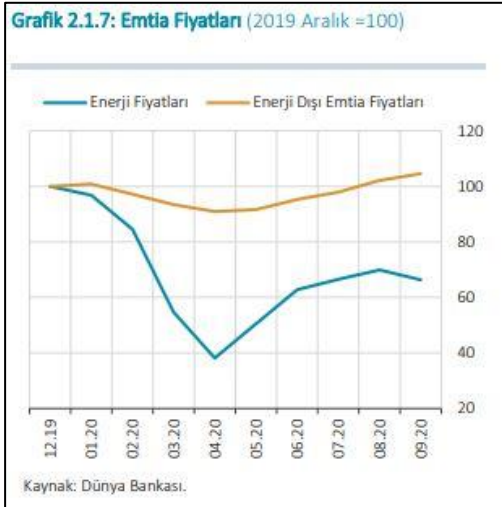
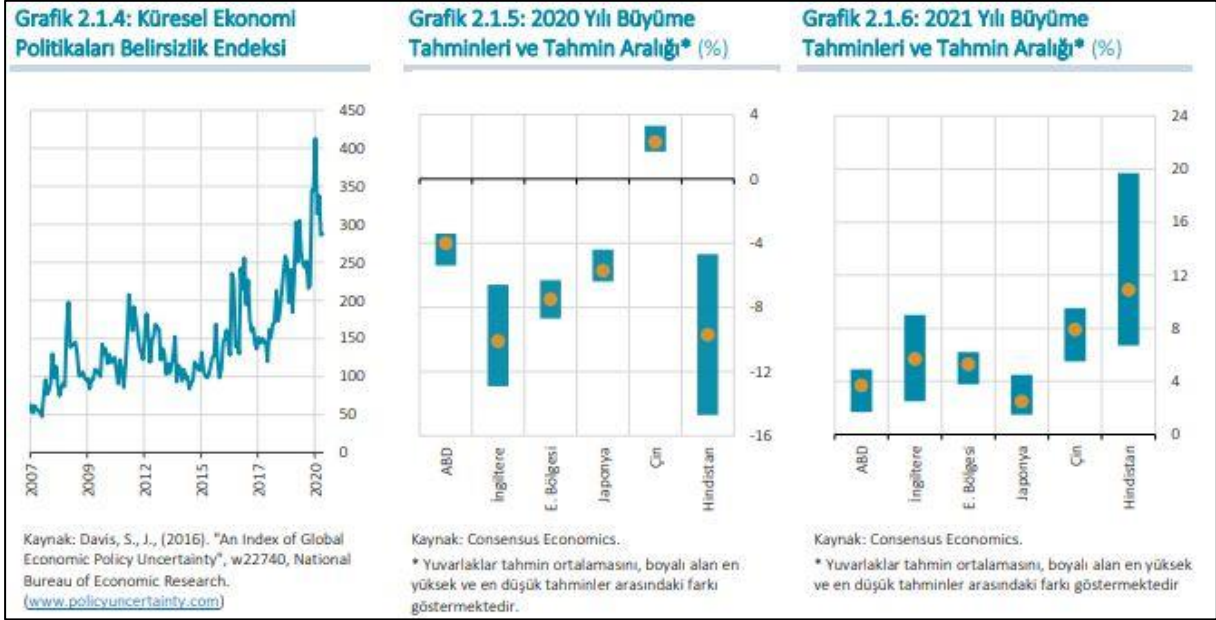
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınmadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008

krize kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.



Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji

fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.²

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.³

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

² https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.⁴

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁵

⁴ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁵ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do;jsessionid=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁶

Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

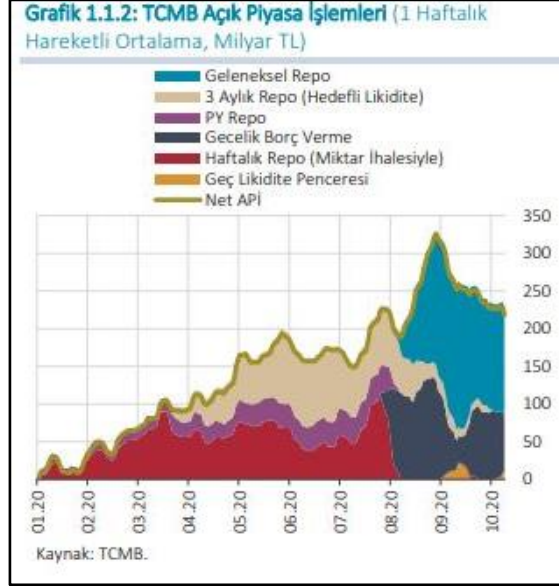
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

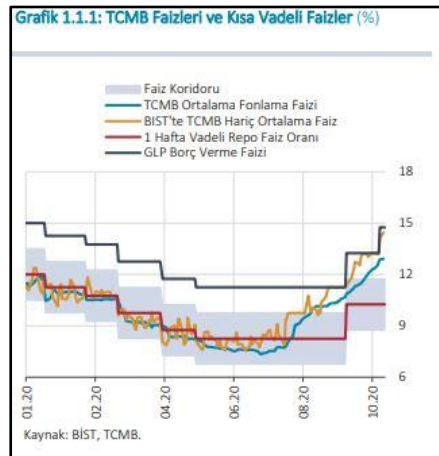
TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı



adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.

Ağustos ayında, parasal sıkılaşma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına



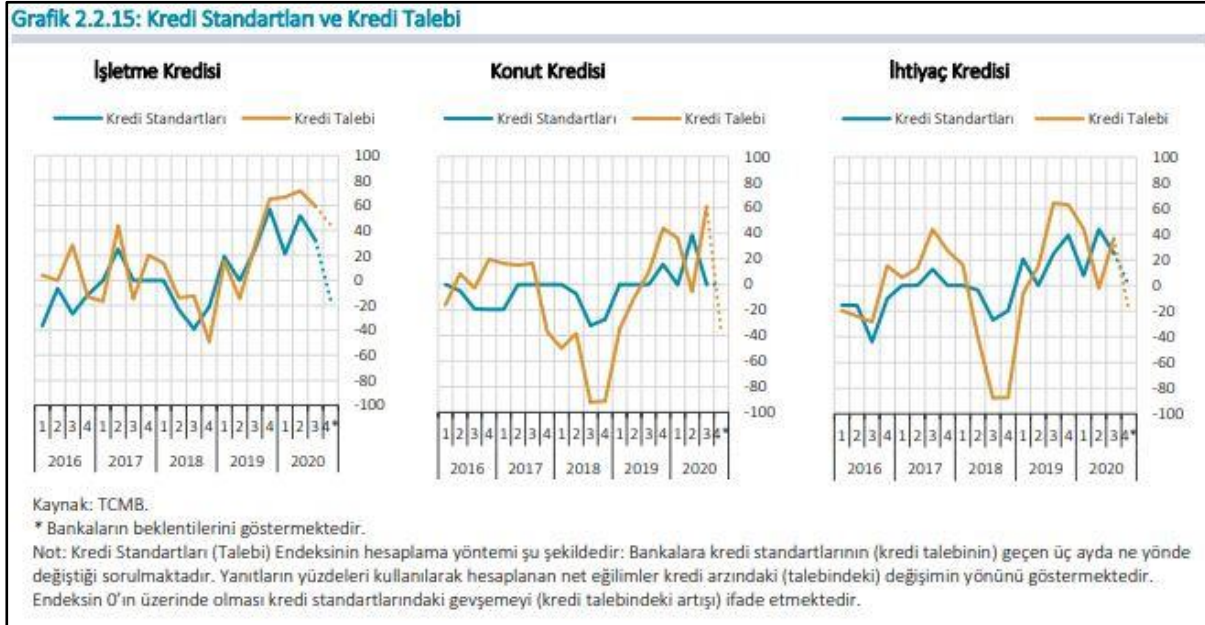
kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengeleme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış,

yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımını belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjunktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

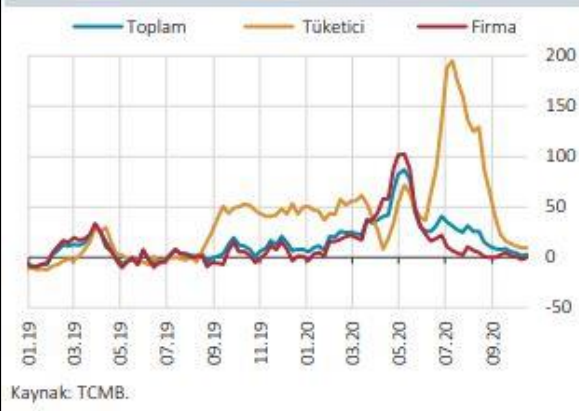
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetteki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



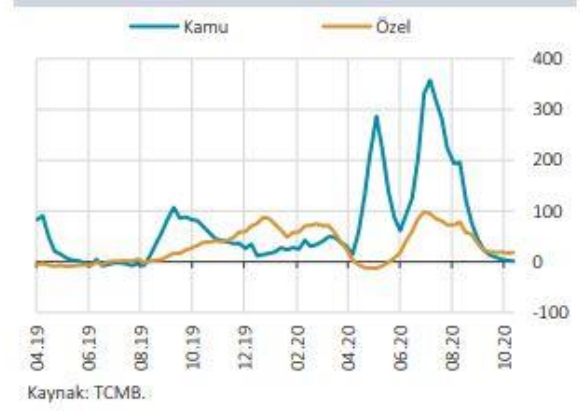
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Geline nokta, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁷

⁷ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



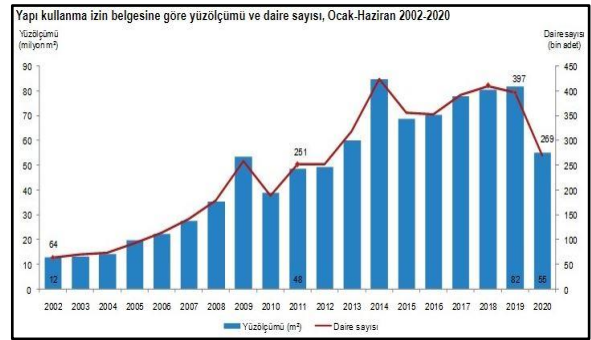
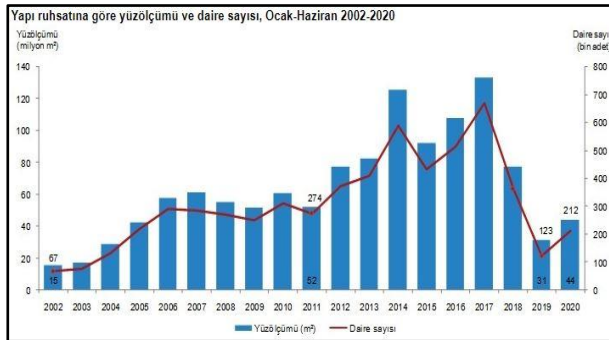
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁸



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁹



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve

⁸ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapı-İzin-İstatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

%6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.¹⁰

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 Ankara İli



Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, ikinci büyük şehri. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alır. 38°33' ve 40°47' kuzey enlemleri ile 30°52' ve 34°06' doğu boylamları arasındadır. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesindedir.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir.

Ankara'nın büyük bölümünde karasal iklim hüküm sürer. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. İç Anadolu'dan gelen Karasal iklimin etkisi ile ilin orta ve güneyinde bozkırlar, Karadeniz'den gelen Karadeniz iklimi etkisi ile de kuzeyde ormanlar yaygındır.

Ankara'nın nüfusu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre 2019 yılında 5.639.076'dır. Bu nüfusun, 2.793.850 erkek ve 2.845.226 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,54'ü erkek, %50,45'i kadındır.

İL ADI	TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TOPLAM	83.154.997	41.721.136	41.433.861
ANKARA	5.639.076	2.793.850	2.845.226

¹⁰ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4.2 Çankaya İlçesi



Günümüzde Çankaya ilçesi sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısım, o zamanlarda bağ ve bahçelerden oluşmaktaydı. İlçenin merkezi olan Yenışehir semti ise, 60 yıl öncesinde İncesu Deresinin baskınlarına uğrayan basık bir ova görünümündeydi, ilçede Cumhuriyetin ilanının ilk yıllarından itibaren yoğun bir yerleşme görülür.

Günümüzde Bakanlıklar semtinde görülen modern ve büyük binalar bu dönemin ilk yapılarıdır. Daha sonra Namık Kemal Mahallesiindeki Kaymakamlık binası yapılmış, eski kütüphane binalarının bulunduğu semtte ise dönemin Başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından memurlar için ilk

konutlar yaptırılmıştır.

Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesiinde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir. **Çankaya nüfusu 2019** yılına göre **944.609**'dur. Bu nüfus, **452.729** erkek ve **491.880** kadından oluşmaktadır.

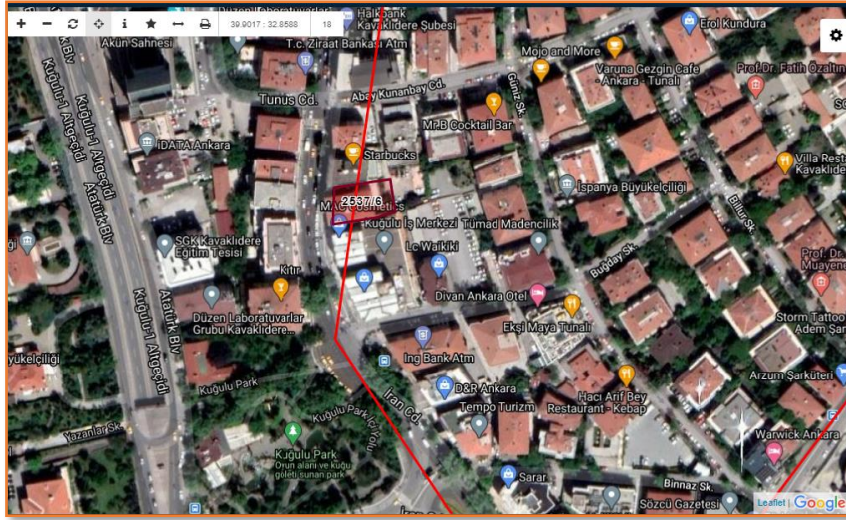
İLÇE ADI	TOPLAM		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ÇANKAYA	944.609	452.729	491.880

6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

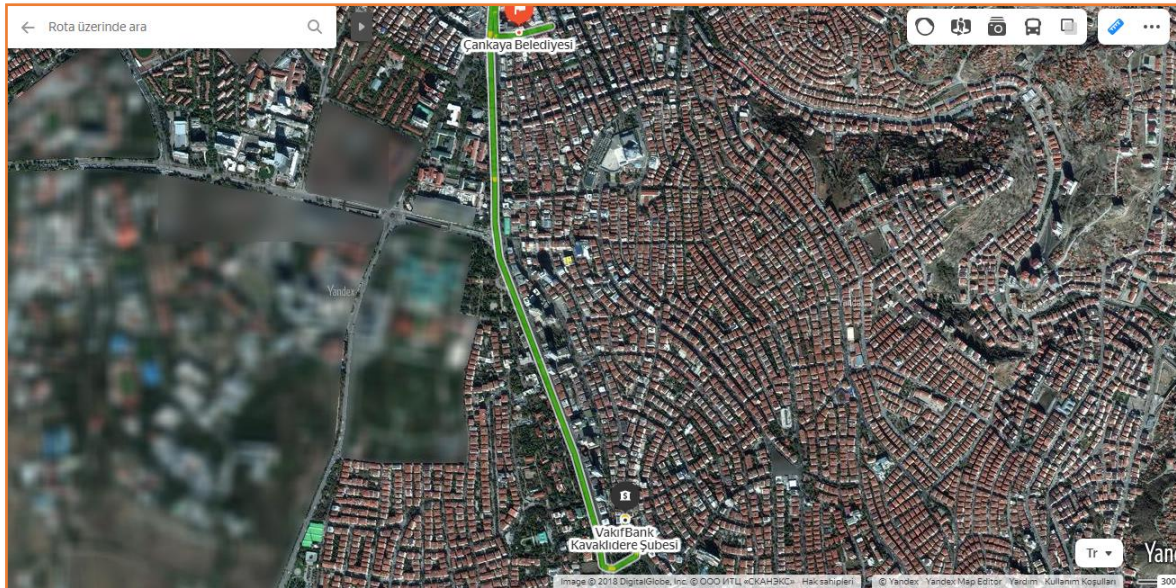
6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazın açık adresi; Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, No:121, Zemin Kat, 1 numaralı bağımsız birim, Çankaya/Ankara

Değerlemeye konu olan taşınmaz, halihazırda **Vakıfbank Kavaklıdere Şubesi** olarak kullanılmaktadır.



Taşınmazın yer aldığı cadde genelinde zemin katlarda dükkanlar ve mağazalar, üst katlarda ise ofis amaçlı kullanım sağlayan 6-7 katlı binalardan oluşmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi, bölgenin en prestijli, rantı yüksek caddelerinden biri olarak dikkat çekmektedir. Bu avantaja göre değerlemeye konu olan taşınmaz, merkezi konumu, erişebilirlik, reklam kabiliyeti ve prestij gibi öne çıkan özellikler sayesinde yüksek bir değere sahip olduğu düşünülmektedir.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Çankaya Belediyesi'nden yürüme mesafesinde olup ulaşmak için Atatürk Bulvarı'nda yaklaşık 2,24 km ilerledikten sonra sola dönerek Polonya Caddesi'ne bağlanır. Cadde üzerinde 200 m ilerledikten sonra sağdan Tunalı Hilmi Caddesi'ne bağlanır. Cadde üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra değerlemeye konu olan Vakıfbank Kavaklıdere Şubesi sağ kolda kalmaktadır.

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 no'lu parsel üzerinde konumlu 121 numaralı Apartman'ın 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmaz 'Depolu Dükkan' niteliğinde olup Vakıf GYO mülkiyetine ait Kavaklıdere Vakıfbank Şubesi'dir.

Ana taşınmaz; 1969 yılında bitişik nizamda inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; onaylı mimari projesine göre betonarme 3/B yapı türünde, Bodrum + Zemin kat ve 6 normal kattan oluşmakta olup 2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kâgir Apartman' dır.

Kat irtifakına esas mimari projesine göre; ana taşınmazın bodrum katında sığınak, hizmet odası, kalorifer dairesi gibi ortak alanlar ile 1 ve 2 numaralı dükkanlara ve 5 no'lu meskene ait depo alanları bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında; bina girişi, 1 ve 2 numaralı dükkanlar yer almaktadır. 1. Normal katta 1 no'lu dükkan, diğer katlarda ise ikişer adet mesken yer almakta olup toplamda 12 adet bağımsız birim yer almaktadır.

Mahallinde yapılan incelemeye göre ana taşınmazın dış cephesi, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cephesi olan ön cephesi dekoratif bir kaplama ile kaplıyken diğer cepheleri sıva üzeri cephe boyası ile kaplıdır. Binanın girişi caddeye cephe konumunda olan ön cepheden sağlanmaktadır. Binaya ait otopark alanı bulunmazken içeride zemin kattan üst katlara hizmet veren asansör yer almaktadır. Binanın merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtıldığı tespit edilmiştir.



Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler:

Değerlemeye konu dükkân halihazırda **Vakıfbank Kavaklıdere Şubesi** olarak kullanılmakta olup taşınmaza giriş zemin kattan ve binanın batı cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca ana taşınmazın güney cephesinden ayrı bir girişi bulunmaktadır. Bahsi geçen cephe, Tunalı Hilmi Caddesine yaklaşık, 9.50 m cepheli konumda yer almaktadır. Dükkan zemin katta batı, kuzey ve kuzeybatı yönlerine cepheliyken 1. normal kat alanı ise tüm yönlere cepheli konumda olup reklam kabiliyeti ve gün ışığı alma konusunda avantajlı durumdadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bodrum katında; arşiv, ana kasa, kiralık kasa dairesi ve depo alanları giriş katında; bankacılık işlemlerinin yapıldığı ofis birimleri, servis bölümü, bankamatiklerin bulunduğu şahsi işlem bölümü ve 2 adet WC bulunmakta olup 1. Normal katta ise bireysel ve ticari müşteri hizmetleri servisi, sistem odası, depo ve şube müdürü odası yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan Taşınmazın giriş kapısı alüminyum doğramadan oluşan camekanlı kapıdır. İç bölümlerin özelliklerine göre katlardaki zeminleri laminant parke ve yer yer seramik döşeme olarak kaplanmıştır. Taşınmazın arka taraflarında konumlanan WC hacimlerinde duvarlar seramik kaplama iken taşınmazın diğer tüm duvarlar alçı sıva üzeri, saten boya ile boyalıdır. Mutfakta laminant dolaplar ve mermerit tezgah imal edilmiştir. Taşınmaz içinde katlar arası erişimi sağlayan merdivenler mermer kaplama, korkulukları ise krom kaplamadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel ve alüminyum doğrama iken pencere doğramaları PVC olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın, mahallinde yapılan saha ölçümleri ve Çankaya Belediyesi İmar Arşiv dosyasında yapılan araştırmaları sonucunda taşınmazın vaziyet planındaki yeri, ana taşınmazdaki konumu ve katı 10.10.1995 onay tarihli tadilat mimari projesine göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Ancak onaylı mimari projesine göre inşaat alanlarında farklılıklar olduğu gözlemlenmiştir. Yapılan tespitler aşağıdaki tabloda detaylı bir şekilde verilmiştir. Rapor Ek' inde ayrıntılı detaylı olarak gösterilmiştir.

	Mimari Proje		Mahallinde Ölçülen
	Brüt Alan	Ortak Alan	Brüt Alan
1. Bodrum Kat	218	60,87	218
Zemin Kat	366		394
1. Normal Kat	328		450
TOPLAM	912	60,87	1.062
	972,87		

- ✓ Zemin katta dükkan girişine göre sol tarafta kalan ATM'lerin (kuzey cephesi) olduğu kullanım alanı genişletilmiştir.
- ✓ 1. Katta kuzey ve doğu cephelerinde yer alan balkon alanları birleştirilerek taşınmazın iki cephelerinde teras alanı oluşturulmuştur.
- ✓ Zemin katın doğu (arka) cephesinde ise kapalı kullanım alanı genişletilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Mimari projesi ile mevcut durumda tespit edilen alansal farklılıklar; 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.

02.01.2019 tarih 30643 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğin 22. Maddesinin (b) bendine göre "3194 sayılı İmar

Kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” maddesine istinaden değerlendirme çalışmasında yapı kayıt belgesinde tescil edilen 1.062,00 m² brüt kapalı alan dikkate alınmıştır.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yasal belgeler mevcut olup, mahallinde yapılan incelemelerde 10.10.1995 onay tarihli tadilat mimari projesine göre alansal farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesi ile mevcut durumda tespit edilen alansal farklılık **19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.**

Bu bağlamda sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Depolu Dükkan**” olarak bulunmasında herhangi **bir sakınca olmadığı** kanaatine varılmıştır.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, ‘Depolu Dükkan’ nitelikli olup alansal büyümeler için Yapı Kayıt Belgesi ile yasal hale getirilmiş olup yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın
 - o Çankaya ilçesinin cazibe merkezi olan Ticaret Yolu üzerinde konumlu olması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o Parselin “**Ticaret Yolu**” imarına sahip olması,
 - o Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
 - o Ticari aksın üzerinde yer alması,
 - o Cephe aldığı Tunalı Hilmi Cadde’si üzerinde taşıt ve yaya trafiğinin yoğun olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde belediye, kamu kurum ve kuruluşları, üniversite ve hastanelerin yer alması,
 - + Ulaşım akslarından ana arter olan Atatürk Bulvarı ve Ankara Çevreyolunun bağlantılarına yakın konumda olması,
 - + Kat mülkiyetine sahip olması,
 - + Banka şubesi olarak kullanılmakta olup bakımlı ve kullanışlı durumda olması,
- Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazın eski bir binada yer alması,
- Ana arterlere cephesi olmaması,
- Taşınmaza ait otopark alanı olmaması,

Sahip olduğu zayıf yanlarıdır.

❖ **FIRSATLAR**

- Taşınmaz, ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede konumludur.
- Söz konusu taşınmaza, toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçla ulaşmak mümkündür.

Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
- ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Taşınmazları tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazın değer tespiti için “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” ve “**Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı**” olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

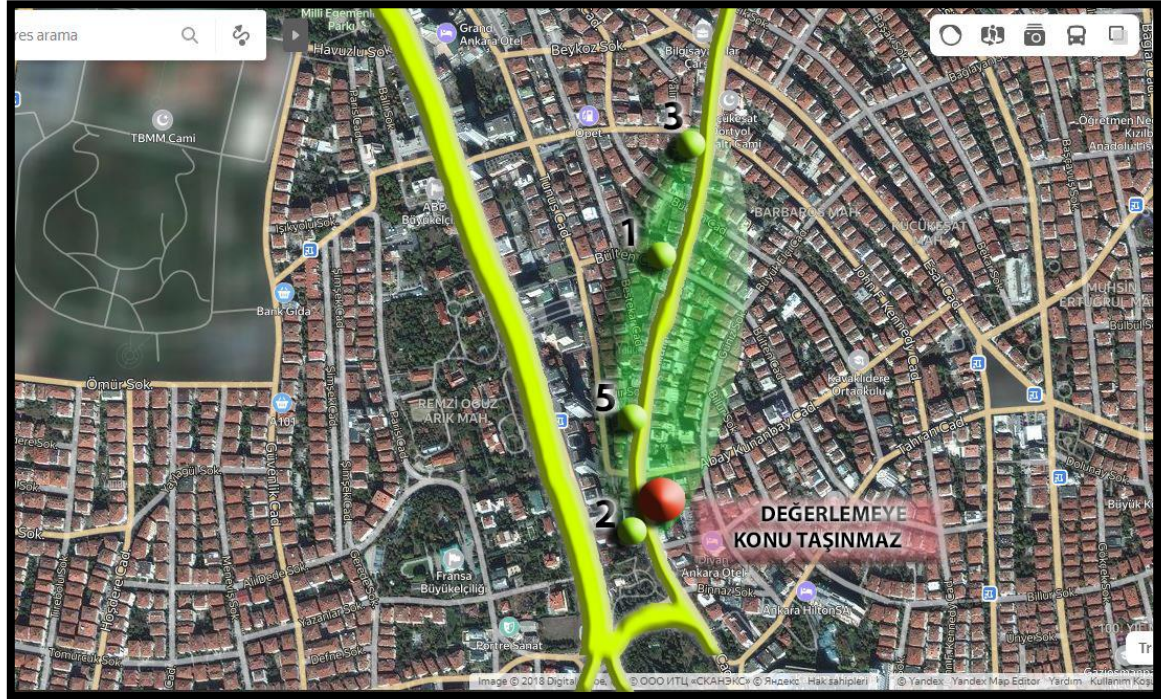
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş dükkan örnekleri araştırılarak konu taşınmazların değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK 2. EL DÜKKAN EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Elizinn Pastanesi'ne yakın, Bülten Sokak'ın köşesinde yer alan apartmanın zemin katta konuttan dükkana çevrilmiş, kapalı alanı 150 m ² olan dükkan 3.150.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %20 Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın aylık kira getirisi 12.000.-TL'dir.)	150	3.150.000	2.520.000	16.800
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank'ın çaprazında zemin katı 100 m ² , asma katı 110m ² ve 120 m ² bodrum katı olduğu beyan edilen dükkan kurumsal kiracılı olup 11.250.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (İlgiliye göre satış fiyatı yüksektir, bu doğrultuda pazarlık payı %20 alınmıştır. Dükkanın aylık kira getirisi 48.000,-TL'dir.)	213	11.250.000	9.000.000	42.188
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Büklüm Sokak'ın köşesinde yer alan kapalı alanı 45 m ² giriş katı, 35 m ² bodrum katı 35 m ² bahçesi olduğu beyan edilen dükkan 1.590.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın aylık kira getirisi 6.500 TL'dir.)	57	1.590.000	1.510.500	26.656
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, zemin altından giriş olan dükkanın 300 m ² giriş katı, 300 m ² bahçesi olduğu beyan edilen 3.250.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın aylık kira getirisi 10.000-15.000tl arasında olması beklenmektedir.)	300	3.250.000	3.087.500	10.292
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'nde Seğmenler Pasajında giriş katında ve pasajdan girişi olan dükkanın 40 m ² giriş kat 40 m ² bodrum kullanım alanı olduğu beyan edilmekte olup 895.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın aylık kira getirisi 4.500 TL'dir.)	53	895.000	850.250	15.942
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'nde 1500 m ² giriş kat 1500 m ² bodrum kullanım alanı olduğu beyan edilen 27.490.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5,5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	2000	27.490.000	26.000.000	13.000

*Bodrum alanları 1/3 asma kat alanlarını ise 2/3 oranında zemin indirgeme yapılarak brüt alana dahil edilmiştir.

GÖRÜŞ-1	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmaz için emsal teşkil eden eski Erol Ayakkabı Mağazası 327 m ² kapalı alanı olduğu ifade edilmekte olup 1 sene önce 5.500.000.-TL'ye satılmıştır. Şu an mevcut satış değeri 11 milyon TL' dir. Bölgede 100 m ² 'den büyük mağazaların aylık kiralari ortalama 15.000.-TL/Ay olarak ifade edilmektedir. Caddeye cepheli olan Burger King bulunduğu dükkan yaklaşık 180 m ² olduğu bilinmekte ve aylık kira bedeli 22.000.-TL/Ay olduğu ifade edilmektedir.
GÖRÜŞ-2	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmaz için m ² satış birim değerinin 7.000-10.000.-TL arasında olacağını ifade etmektedir.

GÖRÜŞ- 3	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmaz için emsal olabilecek bilgiler şu şekildedir; 30m ² giriş 20m ² bodrum katı olan Body & Shop mağazası geçen sene 5 milyon TL' ye satılmıştır. Şu anki satış fiyatı 7,5 milyon TL' dir. Erol Ayakkabı Mağazası geçen sene 5,5 milyon TL' den satışta iken şu an 11 milyon TL istenmektedir. Bölgenin kira çarpanı için ortalama 200-240 ay olarak hesaplanmaktadır.
GÖRÜŞ- 4	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazın zemin katın 2 dükkan olarak kiralanması düşünülürse 40.000-50.000.-TL/Ay kira getirisi olabileceği, kira çarpanında 180-200 ay arasında değişebileceği ifade edilmektedir.
GÖRÜŞ- 5	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; Tunalı Hilmi Caddesi'nin 3 bölgeden oluştuğu, Kuğulu Park'tan ilk ışıklara kadar olan 1. bölge en değerli ve prestijli cadde olduğu ifade edilmektedir. Body & Shop ile Elizinn Pastanesi aralığı ise; 2. bölge olarak adlandırılmaktadır. Sween mağazası eski ismi Erol Ayakkabı olup geçen sene 5,5 milyon TL' ye ederinin altında ve acil satış değeri ile satılmıştır. Mağazanın olması gereken değeri yaklaşık 9 milyon TL olması gerektiği ifade edilmiştir. Mağazanın mevcut kirası aylık 48.000.-TL/Ay olup şu an ki satış fiyatı 11 milyon TL' dir. Mado mağazasının kirası 48.000.-TL/Ay, Koray giyim mağazasının kirası 44.000.-TL olarak ifade edilmektedir. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgenin kira çarpanı ortalama 200 ay olarak ifade edilmiştir. Taşınmazın katlar bazında m ² birim değeri ise 10.000.-TL/Ay, 30.000.-TL/Ay ve 1. kat ise 15.000.-TL/Ay olarak ifade edilmiştir.



Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Tunalı Hilmi Caddesi'nde satılık dükkan emsallerinin kısıtlı sayıda olsa bulunduğu,
- ✓ 1. Ve 3. Emsallerin caddenin yukarısında yokuşun başladığı Elizinn Pastanesi'ne yakın bölgede olduğu,
- ✓ 2. Emsalin Kavaklıdere Şubesi'nin tam çapraz karşısında eski Erol Ayakkabı'nın olduğu,
- ✓ 4. Emsalin girişinin zemin kattan merdivenle bodrum katından giriş sağlandığı, bu da reklam kabiliyetini olumsuz etkilediği,
- ✓ 5. Emsalin Seğmenler Pasajında giriş katında olduğu, caddeden girişi bulunmasa da caddeden görünürlüğe sahip olduğu,

- ✓ 4. Emsal hariç tüm emsallerin kiracılı durumda olduğu,
- ✓ Bölgedeki dükkanların bahçeli ve bacalı olması bir avantaj olarak dikkat çektiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların m² satış bedellerinin **10.292,-TL/m² ile 42.188,-TL/m²** aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne ve tercih edilebilirlik şerefinessine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ							
KRİTERLER	Yüzölçümü m ²	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	1.062	150	213	57	300	53	2.000
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		3.150.000	11.250.000	1.590.000	3.250.000	895.000	27.490.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		21.000	52.734	28.059	10.833	16.781	13.745
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-20%	-20%	-5%	-5%	-5%	-5,5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-10%	-17%	-10%	-17%	5%
REKLAM KABİLİYETİ		15%	-5%	15%	10%	15%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		10%	-5%	10%	5%	5%	10%
TERCİH EDİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI		5%	-15%	5%	5%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		21.000	23.730	30.304	11.375	17.285	15.051
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)		19.791					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **2537 ada, 6 numaralı parselde yer alan binanın zemin katındaki 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için**

- ✓ **Zemin kat** m² birim değerinin **~19.800,-TL**
- ✓ **Bodrum kat** m² birim değerinin zemin kat değerinin 1/3'ü olan **~6.600,-TL**
- ✓ **1. Normal kat** m² birim değerinin ise zemin kat değerinin 2/3'ü olan **~13.200,-TL**

olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değerler esas alınarak hesaplanmış olan bağımsız bölüm değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI						
Parsel	B.B No	Nitelik	Kat	Kapalı Alan m ²	m ² Birim Değeri	B.B Değeri, TL
2537/6	1	Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat	218	6.600	1.438.800
			Zemin Kat	394	19.800	7.801.200
			1. Normal Kat	450	13.200	5.940.000
TOPLAM				1.062		15.180.000

Vakıfbank Kavaklıdere Şubesi'nin bulunduğu depolu dükkana ait **19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilen 1.062 m² kapalı alan** değerlemede dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, zemin kattaki **1 numaralı bağımsız bölümün** piyasa satış değeri **15.180.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumu ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurularak, yakın çevresinde yapılan kiralık örnek dükkan/mağaza araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

KİRALIK 2. EL DÜKKAN EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Pazarlıklı Kira Değeri, TL	Kira Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli Kuğulu parka yakın, zemin katı 170 m ² , 1.katı 220 m ² ve 180 m ² teras alanlı olduğu beyan edilen dükkan 95.000.-TL bedelle kiraya sunulmuştur. (Yaklaşık %20 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	317	95.000	76.000	240
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli Esat Caddesi'nin köşesinde yer alan zemin katı 170 m ² , bodrum katı 180 m ² ve asma katı 100 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 13.000.-TL bedelle kiraya sunulmuştur. (Pazarlık payı bulunmamaktadır.)	297	13.000	13.000	44
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Elizinn Pastanesi'ne yakın, Bülten Sokak'ın köşesinde yer alan apartmanın zemin katta konuttan dükkana çevrilmiş, kapalı alanı 150 m ² beyan edilen dükkan aylık 12.000 TL'ye kiralanmıştır.	150	12.000	12.000	80
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank'ın çaprazında zemin katı 100 m ² , asma katı 110m ² ve 120 m ² bodrum katı olduğu beyan edilen dükkan aylık 50.000 TL'ye kiralanmıştır.	213	48.000	48.000	225
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Büklüm Sokak'ın köşesinde yer alan kapalı alanı 45 m ² giriş katı, 35 m ² bodrum katı 35 m ² bahçesi olduğu beyan edilen dükkan aylık 6.500 TL'ye kiralanmıştır.	57	6.500	6.500	115
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi'nde Seğmenler Pasajında giriş katında ve pasajdan girişi olan dükkanın 40 m ² giriş kat, 40 m ² bodrum kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan aylık 4.500 TL'ye kiralanmıştır.	53	4.500	4.500	84

*Bodrum alanları 1/3 asma kat alanlarını ise 2/3 oranında zemin indirgeme yapılarak brüt alana dahil edilmiştir.



Kiralık Dükkan Haritası

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede konu mülk ile benzer özellik gösteren kiralık dükkan/mağaza arzının düşük olduğu,
- ✓ 1. Ve 2. Emsallerin dışında diğer emsallerin gerçekleşmiş kiralama olduğu,
- ✓ Bölgedeki dükkanların bahçeli ve bacalı olması bir avantaj olarak dikkat çektiği,
- ✓ Bölgede yer alan kiralanan ve kiraya konu dükkanların m² kira bedellerinin **80,-TL/m²/Ay ile 240,-TL/m²/Ay** aralığında değişiklik gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan kiralanan ya da kiralamaya konu emsal mağaza/dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne ve tercih edilebilirlik şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m² kira bedeli belirlenmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ							
KRİTERLER	Yüzölçümü, m ²	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
YÜZÖLÇÜM (m ²)	1.062	317	297	150	213	57	53
İSTENEN KİRALIK FİYATI (TL/Ay)		95.000	13.000	12.000	48.000	6.500	4.500
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/Ay/m ²)		300	44	80	225	115	84
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-20%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-10%	-10%	-10%	-20%	-20%
REKLAM KABİLİYETİ		15%	20%	15%	0%	15%	15%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	10%	10%	0%	10%	5%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI		-20%	25%	5%	5%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/Ay/m ²)		195	64	96	214	126	89
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/Ay/m²)		131					

Uyumlandırma tablosu sonucunda, 2537 ada 6 numaralı parsel üzerinde yer alan 121 no'lu apartmanda yer alan Zemin Kattaki **1 bağımsız bölüm numaralı** taşınmaz için

- ✓ **Zemin kat** aylık m² kira birim değerinin **~130,- TL/m²/Ay**
- ✓ **Bodrum kat** aylık m² kira birim değerinin zemin kat kira değerinin 1/3'ü olan **43,30 TL/m²/Ay**
- ✓ **1. Normal Kat** aylık m² kira birim değerinin zemin kat kira değerinin 2/3'ü olan **86,70 TL/m²/Ay**

olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda konut nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 180 ay (15 yıl) ile 240 ay (20 yıl) aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Ayrıca bölgede öğrenilen satış ve kira bedelleri ile kapitalizasyon oranı (geri dönüş süreleri) aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ÖRNEK; Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank'ın çaprazında zemin katı 100 m², asma katı 110m² ve 120 m² bodrum katı olduğu beyan edilen dükkan kurumsal kiracılı olup 11.250.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. İlgiliye göre satış fiyatı yüksektir, bu doğrultuda pazarlık payı %20 alınmıştır. Dükkanın aylık kira getirisi 48.000.-TL olduğu öğrenilmiştir.

$$(48.000,-\text{TL}/\text{Ay} \times 12 \text{ Ay}) / 9.000.000,-\text{TL} = \%6,4$$

ÖRNEK; Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli, Büklüm Sokak'ın köşesinde yer alan kapalı alanı 45 m² giriş katı, 35 m² bodrum katı 35 m² bahçesi olduğu beyan edilen dükkan 1.590.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır. Dükkanın aylık kira getirisi 6.500.-TL olduğu öğrenilmiştir.

$$(6.500,-\text{TL}/\text{Ay} \times 12 \text{ Ay}) / 1.510.000,-\text{TL} = \%5,16$$

Bölge kapitalizasyon oranı bölge emlak komisyoncularının görüşleri ve örnekler doğrultusunda **%6,40** olarak belirlenmiştir. Bunun yanında PANDEMİ' nin etkisi ile perakende sektörü kısıtlamalar nedeniyle ciro kaybına uğramış ve AVM' ler dahil birçok önemli caddede kira indirimleri ya da kiralanamama riskleri ortaya çıkmıştır. Yapılan incelemelerde kira kayıp oranının yıl genelinde %15'e ulaşabildiği gözlemlenmiş olup, hesaplamalarda kapitalizasyon oranı için $(\%6,40 * (1+\%15)) = \%7,36$ kullanılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda bağımsız bölümlerin değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ								
B.B No	Kat No	Nitelik	Kapalı Alan, m ²	m ² Kira Bedeli, TL	Aylık Kira Bedeli, TL	Yıllık Kira Değeri, TL	Kapitalizasyon Oranı, %	B.B Değeri
1	1. Bodrum Kat	Depolu Dükkan	218	43,3	9.447	113.360	7,36%	1.540.000
	Zemin Kat		394	130,0	51.220	614.640	7,36%	8.351.000
	1. Normal Kat		450	86,7	39.000	468.000	7,36%	6.359.000
TOPLAM			1.062		99.667	1.196.000	7,36%	16.250.000

Sonuç olarak, Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı çerçevesinde, 2537 ada 6 parselde konumlu olan 121 no'lu apartmanın zemin katındaki,

- ✓ **1 numaralı bağımsız bölümün** piyasa satış değeri **16.250.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

7.4 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı kurulmuş ve taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazandığı için bu çalışmada “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.5 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı kurulmuş ve taşınmaz bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Maliyet Yaklaşımı sonucu belirlenen değer doğru sonuçlar vermeyeceği düşüncesi ile bu çalışmada “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumunun “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil ettiği düşünülmektedir.

7.7 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede ve konu proje içerisinde kiralamaya sunulmuş veya kiralanmış örnekler araştırılmış olup, raporun ilgili bölümlerinde detayları verilmiştir. Belirlenen örnekler konu taşınmaz ile alan, konum, kat vb. göre uyumlaştırılarak Zemin Kattaki **1 bağımsız bölüm numaralı** taşınmaz için

- ✓ **Zemin kat** aylık m² kira birim değerinin ~130,- TL/m²/Ay
- ✓ **Bodrum kat** aylık m² kira birim değerinin zemin kat kira değerinin 1/3’ü olan 43,30 TL/m²/Ay
- ✓ **1. Normal Kat** aylık m² kira birim değerinin zemin kat kira değerinin 2/3’ü olan 86,70 TL/m²/Ay

olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Belirlenen m² kira bedeli doğrultusunda konu taşınmazın aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

KİRA DEĞERİ TESPİTİ						
B.B No	Nitelik	Kat	Kapalı Alan, m ²	m ² Kira Bedeli, TL	m ² Aylık Kira Bedeli, TL	Yıllık Kira Değeri, TL
1	Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat	218	43,3	9.445	113.340
		Zemin Kat	394	130,0	51.220	614.640
		1. Normal Kat	450	86,7	39.000	468.000
TOPLAM			1.062	260	99.665	1.195.980

Sonuç olarak 2537 ada, 6 parselde konumlu olan ana taşınmazdan

- ✓ **1 numaralı** bağımsız bölümün;
 - Aylık kira bedeli **99.665,-TL**
 - Yıllık kira bedeli **1.195.980,-TL**

olarak belirlenmiştir.

7.8 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Gayrimenkulün kat irtifakı projesindeki ve yapı kayıt belgesinde yer alan kapalı alanları göz önünde bulundurularak değerlendirilmiş olup, raporun ilgili bölümlerinde detayları sunulmuştur.

8 GAYRİMENKULLE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değeri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda takdir edilmiştir.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satım konu olmuş dükkan/mağaza araştırmaları sonucunda taşınmazların değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Ayrıca, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılarak hesaplanan değerlendirme konusu taşınmazın değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değer aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” çalışmasına da yer verilmiştir.

“Direk Kapitalizasyon Yöntemi” çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak emsal kira bedelleri araştırılmış ve bölge kapitalizasyon oranı ile işleme sokularak taşınmazın bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO			
Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
2537/6	1	15.180.000	16.250.000

- Sonuç olarak, değerleme konusu 2537 ada, 6 parselde yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün;
- ✓ Farklı değerlendirme yöntemleri sonucu belirlenen değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu,
 - ✓ Direk Kapitalizasyon Yaklaşımında kullanılan verilerin gerçekleşmiş olmasına karşın Pandemi nedeni ile piyasada tutarsızlıklar olduğu,
 - ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerlerin nihai değer olarak alınmasının daha doğru olacağı,
 - ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre 2537 ada, 6 numaralı parselde konumlu olan binanın zemin katındaki
 - ✓ 1 numaralı bağımsız bölümün piyasa satış değeri **15.180.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) in “EKLER” bölümünde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” başlıklı düzenlemenin “3.Bölüm – a, b, c, d, e, f maddeleri” ile “6.Bölüm – c, ç, d maddeleri” nde tapu kayıtları, alım-satım işlemleri, vb tüm kayıtların temin edilmesi gerekliliği belirtilmektedir.

Söz konusu kayıtların ilgili tapu dairelerinden temini konusunda firmamız ve mülk sahibi şirket tarafından yapılan yazılı başvurular ve sözlü görüşmelere rağmen, geriye dönük “Üç Yıllık Takyidat Kayıtları” edinilememiştir. Güncel takyidat kayıtlarında değerlemeye konu taşınmazın GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmış olup, ilgili tapu müdürlüğüne yapılan yazılı başvurular ekte sunulmuştur.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

8.4 Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere "3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmekte olup, konu taşınmazın mahallinde yapılan ölçümlere uygun olarak 9.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında **bir sakınca olmadığı**.
- ✓ Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında **bir sakınca olmadığı** belirlenmiş olup GYO portföyüne depolu dükkan niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve "Gayrimenkul" olarak alınabileceği,

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Raporu'nun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, konu taşınmaz için kat irtifakı kurulmuş olup, taşınmaz arsa nitelikli değildir. Bu nedenle taşınmazın Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

8.7 Gayrimenkul Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 Ada 6 parselde kayıtlı, ana taşınmazın zemin katında yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm, Vakıf GYO mülkiyetinde olup 1.062,0 m² yüzölçümlü “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazdır.

Çankaya Belediyesi yazılı imar durum yazısına göre; *değerlemeye konu olan taşınmaz, “Barbaros Mahallesi, 6600/B nolu parselasyon planı kapsamında bulunan 768 m² tapu alanlı, imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 117 m² yola gideni olup, uhdesinde 651 m² kaldığı, kamuya terk işleminin yapıldığına dair Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir evraka rastlanılmadığı¹¹, güncel imar planında parselin “7 Katlı Ticaret Yolu Alanı”nda kaldığı ayrık nizam, 7 kat (21.50 m), komşu parsellerdeki yapılara yaklaşma sınırı: 3,00 m, inşaat cephesi: 14.00 m, derinliği: 22.00 m”* olarak planlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

Mevcut durumda taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde Vakıfbank Kavaklıdere Şube’si olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. **Mimari projesi ile mevcut durumda tespit edilen alansal farklılıklar; 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.**

Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkul değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

“Direk Kapitalizasyon Yöntemi” çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün mevcut kullanımı dikkate alınarak emsal kira bedelleri araştırılmış, bu gelirler dikkate alınarak gayrimenkulün bugünkü değeri (gayrimenkul değeri) hesaplanmıştır.

¹¹ Konu taşınmazın güncel takyidat bilgilerinde yüzölçümü 651,-m² olarak görülmekte olup, yol alanı terkinin yapıldığı görülmüştür.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO			
Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
2537/6	1	15.180.000	16.250.000

Sonuç olarak, değerlendirme konusu 2537 ada, 6 parselde yer alan 1 numaralı bağımsız bölümün;

- ✓ Farklı değerlendirme yöntemleri sonucu belirlenen değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Direk Kapitalizasyon Yaklaşımında kullanılan verilerin gerçekleşmiş olmasına karşın Pandemi nedeni ile piyasada tutarsızlıklar olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu bulunan değerlerin nihai değer olarak alınmasının daha doğru olacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre 2537 ada, 6 numaralı parselde konumlu olan binanın zemin katındaki
 - ✓ 1 numaralı bağımsız bölümün piyasa satış değeri **15.180.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 Ada 6 parselde kayıtlı, Vakıf GYO mülkiyetinde olan 1 bağımsız bölüm numaralı, 1.062 m² yüzölçümlü “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Konu taşınmazın değer takdiri yapılırken raporun ilgili bölümlerinde detaylı analiz ve araştırmalarının da gösterildiği şekilde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazın:**

- **KDV hariç** toplam piyasa satış değeri **15.180.000,-TL**
- **KDV dahil** toplam piyasa satış değeri **17.912.400,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU

Şehir Plancısı

SPK Lisans No: **407238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN

Ekonomist

SPK Lisans No: **402238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Harita Mühendisi

SPK Lisans No: **402076**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Tapu Örneği ve Güncel Takyidat Belgesi
3. Güncel Takyidat
4. Tapu Müdürlüğü Pasif Kaydı Red Cevabı
5. Yapı Ruhsatları
6. Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Mimari Proje Görselleri
8. Çankaya Belediyesi İmar Durum Yazısı
9. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
10. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler